

W wyrok TK z dnia 15 lipca 2009 (K 64/07) - Trybunał uznał, że powierzenie spółdzielni mieszkaniowej mocą art. 27 ust. 2 zd. 2 u.s.m. zarządu nieruchomością wspólną miało na celu nie tyle uprzywilejowanie spółdzielni mieszkaniowej, ile ochronę interesów jej członków.

**UCHWAŁA Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2010 r. Sygn. akt III CZP 77/10**

Poszukując odpowiedzi na tak postawione pytanie przede wszystkim zauważyć należy, że, zgodnie z **art. 42** w związku z art. 1 ust. 3 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, **zarząd spółdzielni mieszkaniowej ma prawo decydowania o przedmiocie odrębnej własności lokali i związanym z nią udziale w nieruchomości wspólnej, tylko w odniesieniu do nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Co do zasady brak więc podstaw prawnych dla decydowania o zmianie udziału w nieruchomości wspólnej gdy nie jest ona już wyłączną własnością spółdzielni, lecz stanowi współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali. Podstawy takiej nie stwarza też art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z przepisu tego wynika tylko uprawnienie spółdzielni do zarządu nieruchomością, której spółdzielnia jest współwłaścicielem. Zarząd nieruchomością wspólną co do zasady nie obejmuje prawa do rozporządzania udziałami w nieruchomości wspólnej, nie należącymi do spółdzielni. Takie uprawnienie, jako stanowiące ograniczenie prawa własności, musiałoby mieć swoją wyraźną podstawę ustawową, która ze względu na konstytucyjną ochronę własności podlegałaby kontroli co do jej zgodności z Konstytucją.**

**Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2012 r. -III CZP 55/12**

Zarząd spółdzielni mieszkaniowej podejmuje uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, podlegającą zaskarżeniu do sądu, także wtedy, gdy nie zgłoszono wniosków do jej projektu lub zgłoszone wnioski nie zostały uwzględnione w całości (art. 42 ust. 2 w związku z art. 43 ust. 2, 3, 4 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r.Nr 119, poz. 1116 ze zm.).

**Wyrok Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydz. Cywilny z dnia 23 października 2012 r. Sygn. akt I ACa 317/12**

„Sąd I instancji zauważył jednak, że koszty wywołane remontem budynku polegającym na jego dociepleniu są bezpośrednio związane z nieruchomością i dlatego wchodzi w skład kosztów jej eksploatacji i utrzymania, co przemawia za bezpodstawnością tego zarzutu powodów”.

„naruszenie prawa materialnego: art. 4 ust. 1 i art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędną ich wykładnię polegającą na przyjęciu, że dodatkowe koszty remontu elewacji wchodzi w skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w ramach funduszu remontowego, oraz **art. 44 oraz 46 § 1 i 2 ustawy Prawo spółdzielcze** w zw. z **art. 58 § 1 kc** przez ich niezastosowanie i naruszenie postanowień § 40 ust. 1 pkt 9 i 16 statutu oraz rozdziału III punktu 7 regulaminu gospodarki finansowej spółdzielni przez ich zastosowanie w sytuacji gdy spółdzielnia przekroczyła zakres swoich uprawnień ze skutkiem bezwzględnej nieważności uchwały;

„Istota sporu sprowadzała się bowiem do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy podjęcie spornej uchwały mieściło się w granicach kompetencji Rady Nadzorczej. Trafnie bowiem powodowie zarzucali, że przekroczenie zakresu działania tego organu oznaczało naruszenie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i nieważność uchwały podjętej niezgodnie z ustawą (**art. 58 § 1 k.c.**)” „

uchwalony przez Radę Nadzorczą 27 kwietnia 2009 roku, jeszcze pod rządami poprzedniego statutu, w którym to regulaminie w części II, w punkcie 12 dopuszczona została możliwość dodatkowego obciążenia członków, osób i właścicieli nie będących członkami spółdzielni częścią kosztów remontów polegających na dociepleniu budynku za zgodą „50% plus jedna osoba” posiadających tytuł prawny do lokalu w danej nieruchomości i zasilania tym sposobem funduszu remontowego. Nie ulega jednak wątpliwości, że podjęcie uchwały w sprawie częściowego pokrywania kosztów remontu elewacji konkretnego budynku przez jego mieszkańców i obarczenie ich imiennie ciężarem opłat, w jednakowej zresztą dla każdego wysokości bez względu na powierzchnię zajmowanego lokalu, nie miało umocowania w powierzonych radzie nadzorczej w statucie uprawnieniach i wykraczało poza zakres jej działania określony w **art. 46 prawa spółdzielczego**. W takim zaś stanie rzeczy rada nadzorcza spółdzielni nie może być uważana za organ właściwy do indywidualnego nakładania na mieszkańców lokali w budynku określonych obowiązków finansowych, przekroczenie zaś przez nią uprawnień oznacza naruszenie prawa i bezwzględną nieważność uchwały podjętej niezgodnie z ustawą (**art. 58 § 1 k.c.**)”.

**WYROK Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie z Dnia 14 listopada 2013 r. Sygn. akt IV Ca 31/13**  
„Trzeba także zwrócić uwagę na obowiązujący od dnia 31 lipca 2007 r. przepis art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 u.s.m., w oparciu o który zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 u.s.m.; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Fundusz remontowy służy więc w istocie utrzymaniu nieruchomości (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 marca 2013 r., I ACa 1028/12, LEX nr 1306050). Tym samym, opłaty na fundusz remontowy, mieszczą się w zakresie opłat z tytułu „utrzymania nieruchomości” w rozumieniu art. 4 ust. 1 u.s.m. (por. także E.Bończak-Kucharczyk: Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów, Warszawa 2002, s.72).  
„Nie budzi wątpliwości, że opłaty za korzystanie z lokalu powinny być tak ustalone, by odpowiadały rzeczywistym kosztom eksploatacji lokalu. Sąd Okręgowy podziela pogląd, że członek spółdzielni może kwestionować zasadność dochodzenia przez spółdzielnię opłat eksploatacyjnych w określonej wysokości. W takim wypadku ciężar dowodu, że zostały one ustalone zgodnie z obowiązującymi normami, spoczywa na spółdzielni mieszkaniowej (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r., IV CK 215/04, LEX nr 284219 i tam cyt. orzecznictwo).”  
Nadto, nie ulega wątpliwości, że fundusz remontowy może być gromadzony w związku z przyszłymi (przewidywanymi lub planowanymi) remontami. Aktualny brak potrzeby, czy też możliwości wykonania remontu w danym budynku nie jest argumentem na rzecz niepobierania od członków spółdzielni, zamieszkujących w tym budynku opłat na fundusz remontowy. Oczywiście jest przecież, że w każdym budynku prędzej, czy później będzie musiał zostać przeprowadzony remont. Spółdzielnia jest zatem uprawniona do gromadzenia środków na ten cel, przewidując konieczność wykonania remontu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06, OSNC nr 12 z 2007 r., poz. 180).

**Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 grudnia 1991 r. (III CZP 127/91)**  
**„Punktem odniesienia dla tej oceny winno być stwierdzenie, iż przy ustaleniu dla poszczególnych lokali wysokość odpisów na fundusz przeznaczony na remonty zasobów mieszkaniowych także obowiązuje - podkreślona już poprzednio - zasada powiązania wysokości tych odpisów z przewidywanymi, ale realnie obliczonymi kosztami zaplanowanego na określony termin remontu konkretnego budynku czy lokalu. Istotne jest także to, aby w aktualnych warunkach gospodarczych nie przyjmować - dla określenia terminu remontu - nadmiernych horyzontów czasowych oraz gromadzić na funduszu remontowym zbyt wysokich sum pieniężnych”.**

**SN w orzeczeniu z dnia 30 października 1968r, sygn. I CR 416/68: „... Nie ma natomiast żadnych podstaw do tego, by członka spółdzielni obciążać obowiązkiem udziału w kosztach budowy obiektu, co do którego z góry wiadomo, że nie będzie on przeznaczony na zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych”.**

**SN z dnia 30.11. 2003r, sygn. akt V CKN 1609/00: „... Walne zgromadzenie (zebranie przedstawicieli członków) nie może bowiem decydować o indywidualnych prawach majątkowych członków (zob. orzeczenia Sadu Najwyższego z dnia 28 listopada 1963 r., I CR 447/63 – OSPiKA 1964, z. 12, poz. 249 oraz z dnia 4 stycznia 1964 r., III CO 69/63 – OSNCP 1964, z. 11, poz. 219).**

**Trybunał Konstytucyjny z dnia 20.04.2005r, K 42/02: ... „działania spółdzielni, w szczególności na płaszczyźnie stosunków z jej członkami, nie powinny zmierzać do przysporzenia spółdzielni zysków kosztem jej członków”. Uzyskana nadwyżka przychodów nad kosztami danego roku w procesie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, musi zostać odpowiednio rozliczona w roku kolejnym, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”.**

Obecnie, w wyniku zmian art. 6 ust. 1 u.s.m. dokonanych nowelizacją z dnia 14 czerwca 2007 r., zasada ta została odniesiona do poszczególnych nieruchomości. Po zmianie przepis ten mówi bowiem, że należy obliczyć różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m. (każdej nieruchomości osobno) a przychodami z opłat (należy przyjąć, że także tylko z opłat uzyskanych z tej jednej nieruchomości). Tak obliczona różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, a więc w odniesieniu do całej spółdzielni koszty lub przychody w roku następnym będą powiększać tylko wszystkie różnice pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię.

**Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 kwietnia 2011 roku (sygn. akt VI ACa 1168/10, Lex nr 852459)** przyjął, że „przepis [art. 410 k.c.](#) regulujący instytucję nienależnego świadczenia nie określa terminu, w jakim nastąpić ma wykonanie obowiązku zwrotu spełnionego świadczenia, co nakazuje odwołać się w tym zakresie do reguł ogólnych [art. 455 k.c.](#), który stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Termin „niezwłocznie” wskazany w [art. 455 k.c.](#), nie oznacza natychmiastowej powinności świadczenia. Dłużnik zważywszy na rodzaj i rozmiar świadczenia, bez nieuzasadnionej zwłoki powinien móc przygotować przedmiot świadczenia. W tym znaczeniu, jeśli wierzyciel wyznaczy zbyt krótki termin spełnienia świadczenia, to nie jest on dla dłużnika wiążący, a roszczenie wynikające ze zobowiązania bezterminowego, obejmującego zwrot nienależycie spełnionego świadczenia, staje się wymagalne w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania w najwcześniejszym możliwym terminie ([art. 120 § 1 zd. 2 k.c.](#) w związku z [art. 455 k.c.](#)) i to niezależnie od stanu świadomości uprawnionego, co do przysługiwania mu roszczenia kondycyjnego.”

**Wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 28 września 2012 roku - Sygn. akt: XII C 152/12**

„Tym samym postanowienia te naruszają art. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który nakazuje odrębne rozliczanie każdej nieruchomości”.

**Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005r (K 42/02) orzekł między innymi, że :** „Statut osoby prawnej nie może zawierać unormowań niezgodnych z prawem powszechnie obowiązującym, w tym i z Konstytucją (tak co do statutu spółdzielni mieszkaniowej Trybunał Konstytucyjny w wyrokach z 25 lutego 1999 r., sygn. K 23/98 i z 29 marca 2004 r., sygn. K 32/03).”

**Trybunał Konstytucyjny w wyrokach z 19 maja 1998r (U. 5/97) i z 11 maja 1999r (P.9/98):** „Konstytucja z 1997 r., pod wpływem doktryny i orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, w sposób obszerny i wyczerpujący określiła status prawny jednostki oraz dopuszczalność i formę ingerencji ustawodawczej w konstytucyjnie chronione wolności i prawa. W jej świetle materie taka stanowią m.in. unormowania dotyczące sfery praw i wolności jednostki, w szczególności ustanawiające ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw (art. 31 ust.3), prawa własności (art. 64 ust. 3) i innych, z wykluczeniem dopuszczalności przekazania kompetencji normo dawczej innemu organowi.

W tej specyficznej materii, która stanowi unormowanie wolności i praw człowieka i obywatela, przewidziane, konieczne lub choćby tylko dozwolone przez Konstytucję, unormowanie ustawowe cechować musi zupełność”.

**Wyrok SN z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 439/06**

W odniesieniu do członka spółdzielni sytuacja prawna ulegała zmianom. **Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06 (OSNC 2007, nr 12, poz. 180)** wskazał, że w sprawie o zapłatę należności z tytułu opłaty na fundusz termomodernizacyjny utworzony uchwałą rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej członek spółdzielni może kwestionować zasadność opłaty.

**Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 marca 2002 r., IV CKN 900/00**

**(OSNC 2003, nr 3, poz. 37),** w którym wyjaśniono, że niemożliwość domagania się uchylecia uchwały rady nadzorczej na drodze sądowej nie wyłącza dopuszczalności wytoczenia przez członka spółdzielni powództwa przeciwko spółdzielni na ogólnych zasadach prawa cywilnego; w takiej sprawie członek spółdzielni może pośrednio kwestionować uchwałę rady nadzorczej, z której spółdzielnia wywodzi ograniczenie praw lub istnienie obowiązku członka spółdzielni. Ponadto w uzasadnieniu **uchwały z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06, Sąd Najwyższy** wskazał, że dopuszczalne jest także kwestionowanie uchwały rady nadzorczej spółdzielni w formie zarzutu zgłoszonego przez członka spółdzielni w sprawie wytoczonej przeciwko niemu przez spółdzielnię.

**Wyrok Naczelnego Sadu Administracyjnego z dnia 19 listopada 2001 r.- Sygnatura: IV SA 390/01**

Docieplenie budynku nie jest remontem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 - Prawo budowlane /Dz.U. 2000 nr 106 póź. 1126/, gdyż jest to robota budowlana polegająca na odtworzeniu stanu pierwotnego. W wyniku wykonania dodatkowego ocieplenia powstaje nowy, dotychczas nie istniejący element budynku. „W orzecznictwie Naczelnego Sadu Administracyjnego został wyrażony pogląd, że wykonanie dodatkowego ocieplenia budynku /w niniejszej sprawie ściany osłonowej/ nie może być uznane za remont, gdyż nie jest to robota budowlana polegająca na odtworzeniu stanu pierwotnego.

W wyniku wykonania dodatkowego ocieplenia powstaje nowy, dotychczas nie istniejący element budynku /wyrok z dnia 12 kwietnia 2000 r. II SA/Gd 2399/98/. Orzekający w niniejszej sprawie skład Naczelnego Sadu Administracyjnego podziela wyrażone w tym wyroku stanowisko, bowiem zgodnie z zawartą w [art. 3 pkt 8 Prawa budowlanego](#) definicja **remontu**, do jego istoty należy wykonanie robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, nie zaś na dobudowywaniu nowych elementów /części/ obiektu budowlanego”.



**Wyrok Naczelnego Sadu Administracyjnego z dnia 19 listopada 2001 r. Sygnatura: IV SA 390/01**

W pierwszym rzędzie należy dokonać oceny, czy wykonanie docieplenia /ocieplenia/ budynku stanowi remont, a więc wystarczające jest zgłoszenie właściwemu organowi zamiaru przystąpienia do wykonywania robót budowlanych - art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane /Dz.U. 2000 nr 106 póź. 1126 ze zm./, czy też na tego rodzaju roboty wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę.

W orzecznictwie Naczelnego Sadu Administracyjnego został wyrażony pogląd, że wykonanie dodatkowego ocieplenia budynku /w niniejszej sprawie ściany osłonowej/ nie może być uznane za remont, gdyż nie jest to robota budowlana polegająca na odtworzeniu stanu pierwotnego. W wyniku wykonania dodatkowego ocieplenia powstaje nowy, dotychczas nie istniejący element budynku /wyrok z dnia 12 kwietnia 2000 r. II SA/Gd 2399/98/. Orzekający w niniejszej sprawie skład Naczelnego Sadu Administracyjnego podziela wyrażone w tym wyroku stanowisko, bowiem zgodnie z zawartą w art. 3 pkt 8 Prawa budowlanego definicją remontu, do jego istoty należy wykonanie robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, nie zaś na dobudowywaniu nowych elementów /części/ obiektu budowlanego.

Wg **orzeczenia S.A. Wrocław z 18 XII 07r sygn. akt I ACa 1226/07** „Fundusz remontowy można wydatkować tylko na remonty”.

**Wyrok N.S. A. z dnia 05.08.2012 r.- sygn.. akt II OSK 1283/09**

„Zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 241 i art. 26 (ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Przepis ten uznaje się za wadliwy, gdyż spółdzielnia mieszkaniowa jest uprawniona i zobowiązana do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną z mocy prawa i nie ma potrzeby w tym zakresie zawierania odrębnych umów (uchwała SN z 26 listopada 2008 r., sygn. akt III CZP 100/08, OSNC 2009, nr 10, poz. 140). Przepisów ustawy o własności lokali, o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio”

**II SA/GI 913/07 - wyrok WSA w Gliwicach**

**Sygn. powiązane**

**II OSK 1683/08 - Wyrok NSA z 2009-11-18**

Z kolei zgodnie z art. 8 tej ustawy w sprawach nieuregulowanych w ustawie prawa i obowiązki członków spółdzielni określają postanowienia statutu.

**Przepis ten nie znajduje jednak zastosowania do osób nie będących członkami spółdzielni.**

Zgodnie z powoływanym przez inwestora art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

Ustęp 2 tego przepisu stanowi, że zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 241 i art. 26.

Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

Ustęp 3 stanowi natomiast, że przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o współnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 241 oraz art. 26.

Z kolei w ocenie Sądu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali nie daje podstaw do stwierdzenia, że zarząd powierzony w rozumieniu tego przepisu obejmuje także czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

**Wyrok TK z 29.V.2001r. sygn. K 5/01 : „status prawny właścicieli lokali nie powinien być porównywany ze statusem osób, które przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu...”**

UWAGA. Żadna ustawa nie dokonała podziału (współ)właścicieli ze względu na ich przynależność organizacyjną do spółdzielni. Ich prywatna (współ)własność została wyodrębniona ze spółdzielni a spółdzielnia powierzono tylko prowadzenie zarządu zwykłego tą współwłasnością.

**Wyrok TK 42/02 z 20.IV. 05r. z 20.IV.2005r: „Stosunki prawne między spółdzielnią mieszkaniową i jej członkami [więc tym bardziej, z ”nieczłonkami”] mają charakter cywilnoprawny, a nie administracyjnoprawny (oparty na podporządkowaniu jednej strony – drugiej)”**

**Uchwała SN z dnia 4 kwietnia 1990, III CZP 7/90: „Prawo spółdzielcze nie stanowi samodzielnej gałęzi prawa. Cywilnoprawne stosunki spółdzielcze są regulowane, jeżeli co innego nie wynika z „Prawa spółdzielczego”, przez przepisy prawa cywilnego. W szczególności uchwały organów spółdzielni, rodzące skutki cywilnoprawne podlegają – jako czynności prawne – odpowiednim przepisom zawartym w kodeksie cywilnym. Uchwały te nie mogą – podobnie jak inne czynności prawne – naruszać przepisów bezwzględnie obowiązujących, ich więc skuteczność podlega z tego punktu widzenia dyspozycjom art. 58 k.c., przewidującego wypadki nieważności czynności prawnych ze względu na niedopuszczalną ich treść”.**

**Wyrok S. N. z dnia 26 września 2007 r. IV CSK 122/07**

„Jeżeli między członkiem a spółdzielnią trwa spór wynikający z wzajemnych zarzutów dotyczących niewykonywania zobowiązań i członek spółdzielni z tej przyczyny miał, przynajmniej w swoim przekonaniu, uzasadnione podstawy do powstrzymania się ze spełnieniem obciążających go świadczeń, nie ma z reguły podstaw do zakwalifikowania takiego postępowania jako zawinionego i uporczywego działania na szkodę spółdzielni, w rozumieniu art. 24 Pr. spółdz. (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1964 r., [I CR 466/64](#), OSNC 1965, nr 9, poz. 151, z dnia 11 marca 1997 r., [III CKN 34/97](#), OSNC 1997, nr 6-7, poz. 94, z dnia 7 stycznia 1998 r., [II CKN 564/97](#), nie publ., z dnia 23 kwietnia 1998 r., [I CKN 631/97](#), nie publ., z dnia 9 maja 2000 r., [V CKN 486/00](#), nie publ., z dnia 19 lutego 2002 r., [IV CKN 789/00](#), nie publ., oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 1991 r., [III CZP 127/91](#), OSNCP 1992, nr 6, poz. 105).

**Stosunek członkowski jest stosunkiem wzajemnym o charakterze cywilnoprawnym oraz korporacyjnym i członek spółdzielni ma prawo oczekiwać nie tylko spełnienia przez spółdzielnię jej zobowiązań wobec członków, lecz także – gdy nie są one wypełniane – wszechstronnego i rzetelnego wyjaśnienia przez spółdzielnię przyczyn takiego stanu rzeczy.**

Rozważając tę kwestię trzeba wskazać, że w okresie obowiązywania ustawy o spółdzielniach i ich związkach, a następnie ustawy – Prawo spółdzielcze stanowisko Sądu Najwyższego co do dopuszczalności zawarcia w statucie spółdzielni takiego zakazu oraz jego skutków było w zasadzie ugruntowane; **statuty mogą taki zakaz zawierać, skoro przepisy dotyczące potrącenia nie mają charakteru bezwzględnie obowiązującego, jednak postanowienie statutu – będącego umową – podlega ocenie z punktu widzenia art. 58 § 2 k.c., nie wyklucza zatem możliwości dokonania potrącenia** (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 1964 r., [III CO 69/63](#), OSNCP 1964, nr 11, poz. 219, i z dnia 15 października 1985 r., [III CZP 40/85](#), OSNCP 1986, nr 6, poz. 86, oraz wyroki z dnia 10 listopada 2000 r., [IV CKN 163/00](#), nie publ., i z dnia 12 marca 2003 r., [III CKN 201/00](#), „Izba Cywilna” 2003, nr 12, s. 36). Oceny takiego postanowienia statutu w świetle **art. 58 § 2 k.c.** powinien dokonać sąd także w sprawie o wykluczenie członka ze spółdzielni z powodu nieuiszczania opłat eksploatacyjnych, jeżeli członek twierdzi, że powinny być one skompensowane z jego wierzytelnością wobec spółdzielni z tytułu nadpłaty wkładu budowlanego. Sąd powinien rozważyć, czy w okolicznościach sprawy członek mógł mieć uzasadnione wątpliwości co do zasadności stanowiska spółdzielni o zakazie potrącenia.

**Wyrok SN z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 439/06**

**„W odniesieniu do członka spółdzielni sytuacja prawna ulegała zmianom. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06 (OSNC 2007, nr 12, poz. 180) wskazał, że w sprawie o zapłatę należności z tytułu opłaty na fundusz termomodernizacyjny utworzony uchwałą rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej członek spółdzielni może kwestionować zasadność opłaty”.**

W uzasadnieniu podniesiono, że rozstrzygnięte zagadnienie prawne ma walor ogólniejszy. Sąd Najwyższy podkreślił, że na tle Prawa spółdzielczego w brzmieniu nadanym przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 90, poz. 419 ze zm.) powództwo o uchylenie uchwały rady nadzorczej spółdzielni przysługuje, poza przypadkiem przewidzianym w art. 198 § 2 Pr.spółdz., jedynie wówczas, gdy przedmiotem uchwały jest wykluczenie lub wykreślenie członka, a walne zgromadzenie członków spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie podjęło uchwały w terminie określonym w statucie (art. 32 § 1a).

Takie stanowisko zajął wcześniej **Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 marca 2002 r., IV CKN 900/00 (OSNC 2003, nr 3, poz. 37)**, w którym wyjaśniono, że niemożliwość domagania się uchylenia uchwały rady nadzorczej na drodze sądowej nie wyłącza dopuszczalności wytoczenia przez członka spółdzielni powództwa przeciwko spółdzielni na ogólnych zasadach prawa cywilnego; w takiej sprawie członek spółdzielni może pośrednio kwestionować uchwałę rady nadzorczej, z której spółdzielnia wywodzi ograniczenie praw lub istnienie obowiązku członka spółdzielni. Ponadto w uzasadnieniu **uchwały z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06, Sąd Najwyższy** wskazał, że dopuszczalne jest także kwestionowanie uchwały rady nadzorczej spółdzielni w formie zarzutu zgłoszonego przez członka spółdzielni w sprawie wytoczonej przeciwko niemu przez spółdzielnię. Należy uznać, że osobom, którym służy prawo do lokalu, niebędącym członkami spółdzielni, przysługuje ochrona ich praw w stosunku do spółdzielni oparta na zasadach ogólnych

**Wyroku Sądu Najwyższego z 28.04.2006 roku sygn. V CSK 191/05**

Sąd Najwyższy podjął uchwałę, zgodnie z którą składnikiem nieruchomości wspólnej – która powstaje po wyodrębnieniu własności lokali – nie może być udział we współwłasności nieruchomości sąsiedniej.

**Orzeczenie SN z dn. 28.11.63r, sygn. I CR 447/63 (OSP 1964/249):** „Kiedy czynności prawne podejmowane przez organ spółdzielni naruszają prawa cywilno-majątkowe członka i rodzą skutki cywilno prawne nie wynikające wprost z członkostwa lub związane z członkostwem, ale powstałe na skutek zdarzeń dodatkowych, podlegają one odpowiednim przepisom zawartym w Kodeksie cywilnym.

Czynności prawne organu spółdzielni dotyczące indywidualnych praw członków, praw majątkowych czy z zakresu ochrony dóbr osobistych należy traktować jako czynności prawne osoby trzeciej w sferze szeroko rozumianych praw cywilnych członka, przed którymi może on szukać ochrony sądowej na ogólnych zasadach – wg Romana Dzięczka „Spółdzielnie mieszkaniowe” Komentarz).

**Z uzasadnienia uchwały SN z dnia 4 kwietnia 1990r, sygn. III CZP 7/90:** „Niezachowanie wymagania ustawowego pociąga za sobą bezwzględna nieważność dokonanej czynności, która nie podlega konwalidacji. Uchwała podjęta z naruszeniem bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa jest z mocy samego prawa nieważna”.

**Uchwała SN z dnia 17.06.2005r, sygn. III CZP 26/05 OSNC 2006/4/63:** „Sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę w każdym stanie sprawy nieważność czynności prawnej (art. 58 § 1 K.c.), jednak tylko na podstawie materiału zgromadzonego zgodnie z regulami wskazanymi w art. 47912 § 1 i art. 381k k.p.c.”.

**Wyrok SN z 28.10.2005r, sygn. II CK 174/05 (OSNC Nr 9/2006, poz. 149):** „Czynności cywilnoprawnych nie można zaś wykorzystywać jako środka do osiągnięcia przestępczych celów”.

**Sąd Apelacyjny w Katowicach w orzeczeniu z dnia 13 grudnia 1994r, sygn. I ACr 688/94,**

„... fakt, że statut spółdzielni został zarejestrowany przez Sąd Rejestrowy nie ma znaczenia, gdyż rejestracja wadliwego statutu wynikająca z przeoczenia przez Sąd Rejestrowy jego braków, nie sankcjonuje zaistniałej niezgodności z prawem”.

**Trybunał Konstytucyjny z dnia 20.04.2005r, K 42/02:** ... „działania spółdzielni, w szczególności na płaszczyźnie stosunków z jej członkami, nie powinny zmierzać do przysporzenia spółdzielni zysków kosztem jej członków”. Uzyskana nadwyżka przychodów nad kosztami danego roku w procesie gospodarowania zasobami mieszkaniowymi, musi zostać odpowiednio rozliczona w roku kolejnym, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”.

**Uchwała SN z dnia 9 sierpnia 1993r, III CZP 75/93 (OSNCAP 1994, Nr 2, poz. 33).**

„Kierowanie działalnością spółdzielni, reprezentowanie jej na zewnątrz, podejmowanie decyzji nie zastrzeżonej w ustawie lub statucie innym organom oraz składanie oświadczeń woli za spółdzielnię należy do zarządu. Jest to zasada obowiązująca wszystkich, i to zarówno w stosunkach zewnętrznych jak i wewnętrznych”.

**Wyrok SN z dnia 30 stycznia 2003 r. Sygn. akt V CKN 1609/00** „W świetle tej wykładni, kwestionowana uchwała nr 6/99 była sprzeczna z art. 38 (w związku z art. 37 § 2) prawa spółdzielczego, ponieważ wykraczała poza kompetencje tam określone. Walne zgromadzenie (zebranie przedstawicieli członków) nie może bowiem decydować o indywidualnych prawach majątkowych członków (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1963 r., I CR 447/63 – OSPiKA 1964, z. 12, poz. 249 oraz z dnia 4 stycznia 1964 r., III CO 69/63 – OSNCP 1964, z. 11, poz. 219). Powyższa decyzja rozporządziła obca wierzytelnością, mająca charakter cywilnoprawny.....

Należy wyraźnie rozdzielić obowiązek członka ponoszenia świadczeń eksploatacyjnych i innych świadczeń od sposobu i źródła świadczenia; zasoby finansowe będące własnością członka pozostają wyłącznie w jego gestii.”

**Wyrok SN z dnia 14 lipca 2006 r. Sygn. akt II CSK 71/06**

„Jeżeli uchwała rady nadzorczej będzie sprzeczna z ustawą jest ona, zgodnie z art. 42 § 2 Prawa spółdzielczego, który stosuje się odpowiednio do takich uchwał, nieważna. Oznacza to, że każdy kto ma w tym interes prawny może, w każdym czasie żądać ustalenia, w trybie powództwa opartego na art. 189 k.p.c., iż nie wywiera ona skutków prawnych”.



**Wyrok SN z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 439/06**

„Osobie niebędącej członkiem spółdzielni mieszkaniowej, która ma prawo do lokalu w budynku należącym do spółdzielni, przysługuje w stosunku do tej spółdzielni ochrona oparta na zasadach ogólnych”.

„Zmiana dokonana ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 122, poz. 1024) rozszerzyła możliwość odwoływania się do sądu przez członka spółdzielni od uchwał organów spółdzielni i możliwością tą objęte zostały wszystkie uchwały rady nadzorczej spółdzielni bez potrzeby wyczerpywania postępowania wewnątrzspółdzielczego, gdy jest ono przewidziane

w statucie. Zmiana ta, wyrażająca zasadę dostępu do drogi sądowej (art. 45 ust. 1 Konstytucji) w sprawach wynikających z będącego stosunkiem cywilnoprawnym członkostwa w spółdzielni, potwierdziła dopuszczalność kwestionowania przez członka spółdzielni uchwały rady nadzorczej. Dotyczy to zarówno spraw wytoczonych przez członka spółdzielni, jak i spraw wytoczonych przez spółdzielnię przeciwko jej członkowi.

W rozpoznawanej sprawie stanowisko zawarte w uchwale z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06,”

**Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 8 lutego 2012 r. I ACa 1154/11 (LEX nr 1133335)**

„Cywilnoprawne stosunki spółdzielcze są regulowane, jeżeli co innego nie wynika z prawa spółdzielczego, przez przepisy prawa cywilnego. W szczególności uchwały organów spółdzielni rodzące skutki cywilnoprawne podlegają - jako czynności prawne - odpowiednim przepisom zawartym w kodeksie cywilnym. Uchwały te, nie wyłączając uchwał walnego zebrania (zebranie przedstawicieli), nie mogą - podobnie jak inne czynności prawne - naruszać przepisów bezwzględnie obowiązujących, ich skuteczność podlega z tego punktu widzenia dyspozycjom art. 58 k.c., przewidującego wypadki nieważności czynności prawnych ze względu na niedopuszczalną ich treść”.

„W piśmiennictwie prawniczym przeważa - a w orzecznictwie sądowym jest wyłączny - pogląd, że uchwały organów spółdzielni wywołujące skutki prawne są czynnościami prawnymi w rozumieniu prawa cywilnego. Do uchwał wszystkich organów spółdzielni, których funkcje są identyczne lub bezpośrednio związane z funkcją walnego zgromadzenia, w szczególności do uchwał i czynności zebrania przedstawicieli, mają zastosowanie - w zakresie wskazanym w ustawie - przepisy o walnym zgromadzeniu, ponieważ organ wykonuje te same funkcje co walne zgromadzenie spółdzielni. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 1990 r. III CZP 7/90)”.

„do roszczeń majątkowych z tytułu znajduje zastosowanie 10-letni termin przedawnienia”

**Wyrok SN z dnia 11 stycznia 2006 r. Sygn. akt II CSK 30/05**

„wobec błędnie skalkulowanych stawek z tytułu opłat członków pozwanej Spółdzielni za zajmowane przez nich lokale mieszkalne, powstała nadwyżka kosztów nad przychodami”

„Wynika stąd zasada bezwynikowej gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowej, wyrażająca się w tym, że nie zmierza ona do uzyskania nadwyżki bilansowej, a każdy niedobór lub nadwyżka przychodów nad kosztami winna być rozliczana w roku następnym. Nie ogranicza się to, jak sugeruje skarżący, tylko do operacji zaksięgowania powstałej w minionym roku nadwyżki po stronie kosztów lub przychodów roku następnego. Przeciwnie, wynik roku poprzedniego, znajdujący odzwierciedlenie w budżecie na rok nadchodzący, winien każdorazowo powodować podwyższenie, obniżenie lub stabilizację opłat w roku następnym”.

„W tej sytuacji należy odwołać się do regulacji zamieszczonych w przepisach art. 4 ust. 1, 1.1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określających obowiązki członków spółdzielni i osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali bądź prawa odrębnej własności lokali, w zakresie ponoszenia tzw. opłat eksploatacyjnych. Obowiązek ponoszenia rzeczonych opłat polega, po pierwsze, na uczestniczeniu wymienionych osób w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Wysokość opłat powinna być przez spółdzielnię w taki sposób skalkulowana, aby nie powstawała różnica między wielkością kosztów i przychodów. Jeżeli taka różnica powstanie, powinna być skorygowana przez spółdzielnię przy ustalaniu wysokości opłat eksploatacyjnych, i to niekoniecznie dopiero w następnym roku obrachunkowym (tj. z reguły w następnym roku kalendarzowym), ale możliwie jak najszybciej, a więc najlepiej już w następnym miesiącu po stwierdzeniu wystąpienia owej różnicy, jeżeli jest to tylko możliwe ze względu na konieczność zachowania procedury określonej w art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”.

**WYROK SN z dnia 28 czerwca 2007 r. Sygn. akt IV CSK 78/07**

„W tej sytuacji należy odwołać się do regulacji zamieszczonych w przepisach art. 4 ust. 1, 1.1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określających obowiązki członków spółdzielni i osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali bądź prawa odrębnej własności lokali, w zakresie ponoszenia tzw. opłat eksploatacyjnych. Obowiązek ponoszenia rzeczonych opłat polega, po pierwsze, na uczestniczeniu wymienionych osób w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacja i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Wysokość opłat powinna być przez spółdzielnię w taki sposób skalkulowana, aby nie powstawała różnica między wielkością kosztów i przychodów. Jeżeli taka różnica powstanie, powinna być skorygowana przez spółdzielnię przy ustalaniu wysokości opłat eksploatacyjnych, i to niekoniecznie dopiero w następnym roku obrachunkowym (tj. z reguły w następnym roku kalendarzowym), ale możliwie jak najszybciej, a więc najlepiej już w następnym miesiącu po stwierdzeniu wystąpienia owej różnicy, jeżeli jest to tylko możliwe ze względu na konieczność zachowania procedury określonej w art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Po drugie, obowiązek ponoszenia opłat eksploatacyjnych polega na uczestniczeniu członków i osób niebędących członkami

w „zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów”. Przepisy art. 4 ust. 1, 1.1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowią w tym zakresie *leges speciales* w stosunku do wyżej wspomnianych przepisów art. 19 § 2 i 3 Prawa spółdzielczego, które wyrażają zasadę ograniczonej odpowiedzialności członków spółdzielni za jej długi. Przesłanka uwzględnienia długów spółdzielni w opłatach eksploatacyjnych jest wszakże istnieniem zobowiązania w rozumieniu art. 353 § 1 k.c., a więc stosunku prawnego, w którym osoba trzecia (wierzyciel) może żądać od spółdzielni (dłużnika) świadczenia, a spółdzielnia powinna świadczenie spełnić”.

**SA w Lublinie z dnia 25czerwca 2008 r. Sygn. akt I ACa 246/08**

„W sytuacji sprzeczności postanowień statutu z ustawą pierwszeństwo w zakresie unormowania Praw i obowiązków poszczególnych członków mają postanowienia ustawy”

„iż uchwała walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) spółdzielni jest sprzeczna z postanowieniami statutu także wtedy, gdy narusza zasady ustalone w innym akcie prawa wewnątrzspółdzielczego, uchwalonym na podstawie statutu (por. wyrok SN z 28.04.2006, sygn. V CSK 191/05, Lex 22385).”

**W uchwale z dnia 17 kwietnia 2009 r. Sygn. akt CZP 14/09**

„swoboda decydowania zarządu ograniczona jest przepisami prawa. ...ograniczenie wprowadza sam art. 42 ust. 7 poprzez odwołanie się do art. 2 ust 4 ustawy o własności lokali””.

**Sąd Apelacyjny w Krakowie z 30.11.2004r, sygn. I ACa 992/04:** Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni powinni być obciążeni obowiązkiem ponoszenia kosztów zarządzania na podstawie rzeczywiście ponoszonych wydatków na nieruchomość, a nie w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Statut w tej kwestii nie może zawierać regulacji sprzecznej z art. 4 ust. 4 ustawy z 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych. Wynika z tego, że właściciele nieruchomości nie mogą być obciążani opłatami nie mającymi nic wspólnego z rzeczywistymi kosztami zarządzania ich nieruchomością”.

**Uchwała SN z 5.12.1991r sygn. III CZP 127/91:** Dopuszczalne jest kwestionowanie przez członka spółdzielni mieszkaniowej w procesie wytoczonym przeciwko niemu o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, podwyższenia tych opłat przez właściwy organ spółdzielni także na tej podstawie, iż ustalenie tych opłat zostało zawyżone w stosunku do rzeczywistych kosztów eksploatacji i remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

**Uchwała SN z dnia 20.12.2001r sygn. III CZP 73/01:** Członek spółdzielni może kwestionować wynik dokonanego rozliczenia, może to czynić bez wyczerpania postępowania wewnątrz-spółdzielczego i zachowania trybu przewidzianego w art. 42 Prawa spółdzielczego (wyroki SN z dnia 16.10.1964r, I CR 215/64, i z dnia 7.02.1975r II CR 862/74) .

**Sąd Apelacyjny w Warszawie z dnia 23 października 2012 r. Sygn. akt I ACa 224/12**

„... iż art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z którego wynika uprawnienie spółdzielni do zarządu nieruchomością, której jest współwłaścicielem, .....zarząd nieruchomością wspólną nie obejmuje prawa rozporządzania udziałami w nieruchomości wspólnej nie należącymi do spółdzielni, bo stanowiłoby to ograniczenie prawa własności”.

**Wyrok Naczelnego Sadu Administracyjnego z dnia 19 listopada 2001 r. Sygnatura: IV SA 390/01**

„Sadu Administracyjnego podziela wyrażone w tym wyroku stanowisko, bowiem zgodnie z zawartą w art. 3 pkt. 8 Prawa budowlanego definicją remontu, do jego istoty należy wykonanie robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, nie zaś na dobudowywaniu nowych elementów /części/ obiektu budowlanego””.



**W uchwale NSA z dnia 13.11. 2012 r. - II OPS 2/12 – w tezie stwierdził, iż**

„Wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową, na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność spółdzielni uprawnia ją do samodzielnego dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.), bez potrzeby uzyskania zgody właścicieli lokali mieszkalnych stanowiących odrębny przedmiot własności, wyłącznie w zakresie eksploatacji i utrzymania zarządzanej nieruchomości wspólnej”.

**Wyrok WSA w Gliwicach z dnia 30.06.2008 r. II SA/GI 913/07**

Powyższe wnioski stanowią w istocie realizację konstytucyjnej ochrony prawa własności wyrażonej w art. 64 Konstytucji RP. Jedyne ustawy mogą stanowić o ograniczeniu tego prawa, a ograniczenie takie musiałyby być w sposób wyraźny ustanowione

**Wyrok S O w Płocku z dnia 30 stycznia 2013 r. Sygn. akt I C 2546/11.**

**(Wyrok SA w Krakowie z dnia 14 września 2012 r. – Sygn. akt I Aca 784/12)**

„walne zgromadzenie może podejmować uchwały tylko w sprawach, które objęte zostały porządkiem obrad, o których przed zgromadzeniem zostali powiadomieni członkowie zgromadzenia. Oznacza to także, że w trakcie zgromadzenia porządek obrad nie może być uzupełniony. W konsekwencji rozszerzenie porządku obrad i podjęcie uchwał w sprawach, o które porządek obrad został uzupełniony stanowi naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu 8.3 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”

**Z orzeczenia Sadu Najwyższego z dnia 9 października 1972r (II CR 171/72, OSNCP 1973,**

**z. 7–8, poz. 135), „nic nie może uzasadnić przejścia do porządku nad kardynalnymi naruszeniami zasad demokratyzmu w spółdzielni oraz legalizowania stanu powstałego bez podjęcia ważnych uchwał Walnego Zgromadzenia.”**

**SN w sprawie I CRN 113/92 (wyrok w dniu 4 sierpnia 1992r, OSN z 1993r, z.5, poz. 86)**

**orzekł, „iż uchwała najwyższego organu sprzeczna z prawem spółdzielczym, jest nieważna i nie podlega wykonaniu, mimo nie zaskarżenia jej w trybie art. 42 §2 i 3 „Prawa spółdzielczego”. SN uznał, iż przyjęcie innego stanowiska „naruszałoby interes Rzeczypospolitej Polskiej.”**

**Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 9 października 1972r (II CR 171/72, OSNCP 1973, z. 7–8, poz. 135)**

potwierdził, iż okoliczność, że Sad Rejestrowy dokonał stosownych czynności w rejestrze, na podstawie nieistniejącej prawnie uchwały, nie ma znaczenia prawnego, gdyż „czynność w rejestrze została wykonana na podstawie uchwały, która w rzeczywistości nie zapadła. Chociaż, formalnie przyjęto istnienie uchwały, czyni to bezskuteczna czynność prawna będąca jej przedmiotem”.

**Sąd Najwyższy** wielokrotnie orzekał: „statut jest umowa, do której mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o czynnościach prawnych”, „Postanowienia statutu spółdzielni nie stanowią źródła prawa, lecz mają charakter umowy.” (np. wyrok SN z dnia 15 kwietnia 1999r, I CKN 1088/97, OSNC 1999, Nr 11, poz. 193; u. 7 SN z dn. 15. 10.1985r, III CZP 40/85, OSNCAP 1986, Nr 6, poz. 86, wyrok z dnia 14.03.2001r, sygn. II CKN 434/003).

**Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005r (K 42/02)** po raz kolejny

potwierdził, iż: „Statut osoby prawnej nie może zawierać unormowań niezgodnych z prawem powszechnie obowiązującym, w tym i z Konstytucją (tak co do statutu spółdzielni mieszkaniowej Trybunał Konstytucyjny w wyrokach z 25 lutego 1999 r., sygn. K 23/98 i z 29 marca 2004 r., sygn. K 32/03).”

**WYROK z dnia 21 marca 2013 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny- Sygn. akt I ACa 1149/12**

Powództwo w niniejszej sprawie zostało sformułowane jako żądanie ewentualne: ustalenia nieistnienia uchwał albo stwierdzenia ich nieważności bądź ich uchylenie. Każde kolejne z tych żądań aktualizuje się, gdy odpadnie podstawa ustalenia nieistnienia uchwał (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 11 czerwca 2008 r., V CSK 33/08, OSNC-ZD 2009, nr 2, poz. 51)..

**Wyrok SN z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 439/06**

Osobie niebędącej członkiem spółdzielni mieszkaniowej, która ma prawo do lokalu w budynku należącym do spółdzielni, przysługuje w stosunku do tej spółdzielni ochrona oparta na zasadach ogólnych.

**wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2007, IV CSK 122/07, OSNC-ZD 2008/3/74; M. Spół 2008/1/48)**

„należy przypomnieć, iż stosunek członkowski jest stosunkiem wzajemnym o charakterze cywilnoprawnym i korporacyjnym, a członek spółdzielni ma prawo oczekiwać nie tylko spełniania przez spółdzielnię jej zobowiązań wobec członków, lecz także - gdy nie są one wypełniane - wszechstronnego i rzetelnego wyjaśnienia przez spółdzielnię przyczyn takiego stanu rzeczy”.

**Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 06.09.2013 r., 2013-09-06 Sygn. akt I ACa 458/13**

„Artykuł 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyraża zasadę tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, która prowadzi działalność niezarobkową. Zasada ta ma charakter bezwzględnie obowiązujący, albowiem ustawodawca nie przewidział możliwości odmiennego uregulowania w/w kwestii w statucie spółdzielni. Powyższe oznacza, że w działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej w ogóle nie występują pojęcia zysku ani nadwyżki bilansowej, nie ma zatem możliwości potraktowania przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni ewentualnej nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości jako nadwyżki bilansowej i przeniesienia jej na inne konto, w tym przypadku na konto funduszu remontowego. Nadwyżka ta zwiększa przychody w roku następnym i od reguły tej nie ma odstępstw”.

„Takie zaksięgowanie nadwyżki rzutuje na zakres obowiązku członków spółdzielni i osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w zakresie ponoszenia tzw. opłat eksploatacyjnych. Wysokość owych opłat powinna być tak skalkulowana przez spółdzielnię, aby nie powstawała różnica między wielkością kosztów i przychodów. Przeksięgowanie nadwyżki na przychody roku następnego powinno prowadzić do obniżenia wielkości w/w opłat eksploatacyjnych obciążających członków spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i inne podmioty, którym przysługuje tytuł prawny do lokalu (zob. uzasadnienie wyroku SN z 11.01.2006r. sygn. I CSK 30/05)”.

„Trzeba także wskazać, że z mocy art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia ma obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, który obciąża gospodarkę zasobami mieszkaniowymi ale zgodnie z art. 4<sup>1</sup> ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd spółdzielni ma obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4 tego artykułu oraz odrębnie ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego. Walne Zgromadzenie członków spółdzielni nie jest zatem uprawnione do podjęcia decyzji o przeksięgowaniu nadwyżki z ewidencji przychodów i kosztów eksploatacyjnych do ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego, bo naruszałoby to regułę ustawową”

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny przyjął, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i na podstawie art. 42 ust. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze stwierdził jej nieważność.

**WYROK Sąd Apelacyjny we Wrocławiu z dnia 30 października 2012 r.- Sygn. akt I ACa 1110/12**

„Po nowelizacji art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanej ustawą z dn. 14.06.2007 r. wprowadzono w miejsce obowiązku uczestniczenia przez członka w wydatkach, obowiązek pokrywania odpowiedniej części kosztów.

Na skutek tej zmiany członkowie Spółdzielni nie są obecnie zobowiązani do uczestnictwa w jej zobowiązaniach z innych tytułów. W skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości weszły zatem koszty usług dostarczanych do nieruchomości, koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów, koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych położonych na nieruchomości, koszty zieleni i urządzeń tzw. małej architektury, koszty związane z opłatami za użytkowanie wieczyste gruntów. Artykuł 4 ust 2 oraz art. 6 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwia pobieranie od członków spółdzielni, którzy są właścicielami lokali dodatkowo obowiązek wnoszenia opłat na fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej. Postanowienie z art. 4 ust. 2 zostało w tym zakresie po nowelizacji z 2007 r. usunięte, ale obowiązek określony w przepisie art. 6 ust. 3 nie został zlikwidowany. Utworzenie w spółdzielniach mieszkaniowych funduszu remontowego jest obowiązkowe”.

W następstwie skargi kasacyjnej strony powodowej **Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 9 maja 2012 r. (sygn.. akt V CSK 234/11)** uchylił wyrok tut. Sądu Apelacyjnego z dnia 28 grudnia 2010 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

„Sąd Najwyższy stwierdził, iż oba orzekające w sprawie Sądy dopuściły się naruszenia przepisu art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup> i ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten po zmianie obowiązującej od dnia 31 lipca 2007 r.

zmienił zakres obowiązków członka spółdzielni mieszkaniowej, który obecnie zobowiązany jest pokrywać część kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości”

„Po zmianie przepisów art. 4 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych brak jest podstaw do obciążania członków spółdzielni mieszkaniowych zobowiązaniami wobec osób trzecich”,

„Powzięta więc przez Walne Zgromadzenie Członków pozwanej uchwała nr 9/2009 z dn. 26.IX.2009 r. jest uchwałą sprzeczną z powołanymi wyżej przepisami artykułów 4 i 6 ustawy z dn. 15.XII.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, przeto na mocy art. 58 § 1 kc powodowa Fundacja mogła wystąpić o stwierdzenie jej nieważności. Dlatego powództwo należało uwzględnić zmieniając zaskarżony wyrok na mocy art. 386 § 1 kpc.”

**Wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 18 stycznia 2013 r. Sygn. akt I ACa 750/12**

„O

winie i uporczywości uchylania się od wykonania zobowiązania członka spółdzielni można mówić tylko w sytuacji, gdy nie jest sporny ani tytuł zobowiązania, ani jego wysokość, a mimo to członek spółdzielni nie wykonuje go przez dłuższy czas bez usprawiedliwionej przyczyny (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 789/00, LEX nr 78369)”.

„Wstrzymanie się przez członka spółdzielni z zapłatą należności na jej rzecz, z racji ich spornego charakteru i to w sytuacji, gdy z uwagi na okoliczności sprawy i rodzaj podnoszonych zarzutów członek spółdzielni miał - przynajmniej w swoim przekonaniu - usprawiedliwione podstawy do kwestionowania rozliczeń, nie pozwala na zakwalifikowanie takiego postępowania jako zawinionego i uporczywego działania na szkodę spółdzielni. Członek spółdzielni ma bowiem prawo do bezstronnej weryfikacji wysuwanych wobec niego żądań o charakterze majątkowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 789/00, LEX nr 78369; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 1991 r., III CZP 127/91, OSNC 1992/6/105)”.

Należy podkreślić - co mocno zaakcentował **Sąd Najwyższy w uchwale** składu siedmiu sędziów, zasadzie prawnej, **z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98** – „że ustalenia sądu pierwszej instancji nie są dla sądu drugiej instancji wiążące”,

Ponadto w uzasadnieniu **uchwały z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06, Sąd Najwyższy wskazał**, „że dopuszczalne jest także kwestionowanie uchwały rady nadzorczej spółdzielni w formie zarzutu zgłoszonego przez członka spółdzielni w sprawie wytoczonej przeciwko niemu przez spółdzielnię. Dotyczy to zarówno spraw wytoczonych przez członka spółdzielni, jak i spraw wytoczonych przez spółdzielnię przeciwko jej członkowi. W rozpoznawanej sprawie stanowisko zawarte w **uchwale z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06**

### **III CZP 141/06 - SN**

„1. Czy w procesie o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i opłat na poczet funduszu termomodernizacyjnego dopuszczalne jest kwestionowanie przez członka spółdzielni mieszkaniowej zasadności opłaty na ten fundusz – ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni;

2. w przypadku odpowiedzi pozytywnej: czy dopuszczalne było, na gruncie art. 209 § 4 Prawa spółdzielczego (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288, ze zm.) obciążenie członka spółdzielni mieszkaniowej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni comiesięcznymi opłatami na fundusz modernizacyjny (termomodernizacyjny) w sytuacji, kiedy nie przystąpiono do modernizacji budynku mieszczącego lokal spółdzielcy?” (postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 6 października 2006 r., III Ca 1394/06, W. Borten, B. Jachowicz, E. Gawryszczak)

Przedstawione zagadnienie prawne dotyczy zasadności dokonywania wpłat na fundusz termomodernizacyjny, gdy nie przystąpiono jeszcze do modernizacji budynku.

Przepis art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), przewidujący obowiązek członków spółdzielni uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, zastąpił dotychczas obowiązujące art. 208 § 1 i 2, art. 218 § 3 i art. 226 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 54 poz. 288 ze zm.). Sąd Okręgowy zauważył, że judykatura dopuszcza kwestionowanie przez członka spółdzielni mieszkaniowej w procesie wytoczonym przeciwko niemu o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, podwyższenia tych opłat przez właściwy organ spółdzielni także na tej podstawie,

że ustalenie tych opłat zostało zawyżone w stosunku do rzeczywistych kosztów eksploatacji i remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych (**uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 1991 r., III CZP 127/91, OSNC 1992, nr 6, poz. 105**). **Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 kwietnia 1989 r., III CZP 29/89 (OSNC 1990, nr 3, poz. 44)** zaaprobował możliwość kwestionowania przez członka spółdzielni decyzji organu

spółdzielni dotyczącej wysokości opłat eksploatacyjnych. W motywach uzasadnienia wskazał, że ze względu na fakt, iż **uchwała rady nadzorczej nie ma charakteru wiążącego** w takim znaczeniu jak uchwały walnego zgromadzenia, to członek może ją kwestionować w postępowaniu sądowym, w tym także w procesie wytoczonym przeciwko niemu przez spółdzielnię, a sąd obowiązany jest ustosunkować się do zarzutu członka, rozstrzygając o zasadności



powództwa wniesionego przez spółdzielnię. Sąd Okręgowy podkreślił, że opłaty na poczet funduszu termomodernizacyjnego nie stanowią opłat eksploatacyjnych. Termomodernizacja służy ma zwiększeniu funkcjonalności budynku, a przez to również jego wartości.

Z tego względu powinna skutkować obowiązkiem uzupełnienia przez członka spółdzielni wkładu budowlanego, zgodnie z art. 209 § 4 prawa spółdzielczego (obecnie art. 173ust. 5 u.s.m.). Prawo spółdzielcze nie wskazywało jednak *expressis verbis*, że obowiązek ten powstaje jedynie po dokonaniu modernizacji. Przepis ten nie wyklucza zatem zaliczkowego pobierania opłat na poczet termomodernizacji.

W ocenie Sądu Okręgowego, obciążenie członka spółdzielni opłatami lub zaliczkami na fundusz termomodernizacyjny, gdy nie przystąpiono jeszcze do modernizacji budynku, może pozostawać w sprzeczności z literalną i celowościową wykładnią art. 209 § 4 Prawa spółdzielczego.

**Wstrzymanie się przez członka spółdzielni z zapłatą należności na jej rzecz, z racji ich spornego charakteru i to w sytuacji, gdy z uwagi na okoliczności sprawy i rodzaj podnoszonych zarzutów członek spółdzielni miał - przynajmniej w swoim przekonaniu - usprawiedliwione podstawy do kwestionowania rozliczeń, nie pozwala na zakwalifikowanie takiego postępowania jako zawinionego i uporczywego działania na szkodę spółdzielni.**

**Członek spółdzielni ma bowiem prawo do bezstronnej weryfikacji wysuwanych wobec niego żądań o charakterze majątkowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 789/00, LEX nr 78369; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 1991 r., III CZP 127/91, OSNC 1992/6/105).**

postanowieniu z dnia 20 października 1999 roku (sygn. akt III CKN 372/98, OSNC 2000/4/81, Lex 38863) Sąd Najwyższy przyjął, że „roszczenia spółdzielni mieszkaniowej wobec banku z tytułu rozliczenia kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań w celu przydzielania ich członkom mają związek z działalnością gospodarczą w rozumieniu [art. 118 k.c.](#)” W orzeczeniu tym, Sąd Najwyższy wskazał, że „działalność spółdzielni mieszkaniowej skierowana "do wewnątrz", w ramach stosunków członkowskich nie ma charakteru gospodarczego, natomiast może być tą działalnością wobec innych przedsiębiorców, zwłaszcza w toku budowy ([art. 204 § 2 pkt 2, 3](#)) lub administrowania cudzymi zasobami albo swobodnego gospodarowania własnymi lokalami ([art. 204 § 4 i 5 prawa spółdzielczego](#)).” Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 stycznia 2011 roku (sygn. akt II CNP 52/10, Lex 896576) w którym stwierdził, że „działalność spółdzielni mieszkaniowej nie ma jednorodnego charakteru. W ramach stosunków z członkami działalność ta jest prowadzona na ich rzecz i nie ma charakteru gospodarczego, bowiem członkowie są beneficjentami, a nie uczestnikami tej działalności,

///, naruszenie prawa materialnego: art. 4 ust. 1 i art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez błędną ich wykładnię polegającą na przyjęciu, że dodatkowe koszty remontu elewacji wchodzi w skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w ramach funduszu remontowego, oraz art. 44 oraz 46 § 1 i 2 ustawy Prawo spółdzielcze w zw. z art. 58 § 1 kc przez ich niezastosowanie i naruszenie postanowień § 40 ust. 1 pkt 9 i 16 statutu oraz rozdziału III punktu 7 regulaminu gospodarki finansowej spółdzielni przez ich zastosowanie w sytuacji gdy spółdzielnia przekroczyła zakres swoich uprawnień ze skutkiem bezwzględnej nieważności uchwały; Istota sporu sprowadzała się bowiem do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy podjęcie spornej uchwały mieściło się w granicach kompetencji Rady Nadzorczej. **Trafnie bowiem powodowie zarzucali, że przekroczenie zakresu działania tego organu oznaczało naruszenie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i nieważność uchwały podjętej niezgodnie z ustawą (art. 58 § 1 k.c.).**”

Nie ulega jednak wątpliwości, że podjęcie uchwały w sprawie częściowego pokrywania kosztów remontu elewacji konkretnego budynku przez jego mieszkańców i obarczanie ich imiennie ciężarem opłat, w jednakowej zresztą dla każdego wysokości bez względu na powierzchnię zajmowanego lokalu, nie miało umocowania w powierzonych radzie nadzorczej w statucie uprawnieniach i wykraczało poza zakres jej działania określony w art. 46 prawa spółdzielczego. W takim zaś stanie rzeczy rada nadzorcza spółdzielni nie może być uważana za organ właściwy do indywidualnego nakładania na mieszkańców lokali w budynku określonych obowiązków finansowych, przekroczenie zaś przez nią uprawnień oznacza naruszenie prawa i bezwzględną nieważność uchwały podjętej niezgodnie z ustawą (art. 58 § 1 k.c.).///

**Najwyższy w uchwale z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06 (OSNC 2007, nr 12, poz. 180) wskazał, że w sprawie o zapłatę należności z tytułu opłaty na fundusz termomodernizacyjny utworzony uchwałą rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej członek spółdzielni może kwestionować zasadność opłaty.** W uzasadnieniu podniesiono, że rozstrzygnięte zagadnienie prawne ma walor ogólniejszy. Sąd Najwyższy podkreślił, że na tle Prawa spółdzielczego w brzmieniu nadanym przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 90, poz. 419 ze zm.) powództwo o uchylenie uchwały rady nadzorczej spółdzielni przysługuje, poza przypadkiem przewidzianym w art. 198 § 2 Pr.spółdz., jedynie wówczas, gdy przedmiotem uchwały jest wykluczenie lub wykreślenie członka, a walne zgromadzenie członków spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie podjęło uchwały w terminie określonym w statucie (art. 32 § 1a). **Takie stanowisko zajął wcześniej Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 marca 2002 r., IV CKN 900/00 (OSNC 2003, nr 3, poz. 37), w którym wyjaśniono, że niemożliwość domagania się uchylenia uchwały rady nadzorczej na drodze sądowej nie wyłącza dopuszczalności wytoczenia przez członka spółdzielni powództwa przeciwko spółdzielni na ogólnych zasadach prawa cywilnego; w takiej sprawie członek**

spółdzielni może pośrednio kwestionować uchwałę rady nadzorczej, z której spółdzielnia wywodzi ograniczenie praw lub istnienie obowiązku członka spółdzielni.

**Ponadto w uzasadnieniu uchwały z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06, Sąd Najwyższy wskazał, że dopuszczalne jest także kwestionowanie uchwały rady nadzorczej spółdzielni w formie zarzutu zgłoszonego przez członka spółdzielni w sprawie wytoczonej przeciwko niemu przez spółdzielnię.**

Zmiana dokonana ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 122, poz. 1024) rozszerzyła możliwość odwoływania się do sądu przez członka spółdzielni od uchwał organów spółdzielni i możliwością tą objęte zostały wszystkie uchwały rady nadzorczej spółdzielni bez potrzeby wyczerpywania postępowania wewnątrzsądowego, gdy jest ono przewidziane w statucie. Zmiana ta, wyrażająca zasadę dostępu do drogi sądowej (art. 45 ust. 1 Konstytucji) w sprawach wynikających z będącego stosunkiem cywilnoprawnym członkostwa w spółdzielni, potwierdziła dopuszczalność kwestionowania przez członka spółdzielni uchwały rady nadzorczej.

**Dotyczy to zarówno spraw wytoczonych przez członka spółdzielni, jak i spraw wytoczonych przez spółdzielnię przeciwko jej członkowi. W rozpoznawanej sprawie stanowisko zawarte w uchwale z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06**,

„Zmiana dokonana ustawą z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uchwały rady nadzorczej. **Dotyczy to zarówno spraw wytoczonych przez członka spółdzielni, jak i spraw wytoczonych przez spółdzielnię przeciwko jej członkowi.**

**W rozpoznawanej sprawie stanowisko zawarte w uchwale z dnia 2 lutego 2007 r., III CZP 141/06.**

**Konsekwencja niewypełnienia bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy jest bezwzględna nieważność dokonanej czynności prawnej, zgodnie z art. 58. k.c.**

**Sankcja nieważności bezwzględnej jest najostrzejszą sankcją prawa cywilnego i oznacza, co do zasady, że czynność prawna nie wywołuje zamierzonych skutków prawnych od momentu jej dokonania, czyli od początku, ab initio<sup>7</sup>. Sankcja nieważności wadliwej czynności prawnej występuje z mocy samego prawa (ex lege, ipso iure), czyli nie ma potrzeby dokonywania jakichkolwiek czynności dla spowodowania takiego skutku. Sankcja nieważności bezwzględnej ma charakter pierwotny, a nie następczy, co oznacza, że już w chwili dokonywania czynności prawnej nie wystąpiły normatywne przesłanki jej ważności<sup>8</sup>. Przyjmuje się, że czynność prawna bezwzględnie nieważna nie wywołuje skutku prawnego wobec nikogo, czyli nieważność dotyczy wszystkich podmiotów prawa – skuteczność erga omnes. Z tego powodu każda osoba, nie tylko będąca jej stroną, może powołać się na nieważność czynności, poprzez wytoczenie powództwa lub podniesienie zarzutu nieważności, i to bez ograniczeń czasowych<sup>9</sup>. W orzecznictwie wskazano, że żądanie ustalenia nieważności nie ulega przedawnieniu<sup>10</sup>.**

**Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 8 lutego 2012 r. - I ACa 1154/11**

**Cywilnoprawne stosunki spółdzielcze są regulowane, jeżeli co innego nie wynika z prawa spółdzielczego, przez przepisy prawa cywilnego. W szczególności uchwały organów spółdzielni rodzące skutki cywilnoprawne podlegają - jako czynności prawne - odpowiednim przepisom zawartym w kodeksie cywilnym. Uchwały te, nie wyłączając uchwał walnego zebrania (zebrania przedstawicieli), nie mogą - podobnie jak inne czynności prawne - naruszać przepisów bezwzględnie obowiązujących, ich skuteczność podlega z tego punktu widzenia dyspozycjom art. 58 k.c., przewidującego wypadki nieważności czynności prawnych ze względu na niedopuszczalną ich treść.**

**Odnosząc się do uchwał, które mają na celu obejście uchwały przywołać należy pogląd Sądu Najwyższego, iż "stosowanie przepisu art. 58 § 1 k.c. do uchwał walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) spółdzielni zostało w zasadzie wyłączone przez art. 42 § 2 ustawy Prawo spółdzielcze jako lex specialis, który przewiduje bezwzględną nieważność uchwały sprzecznej z ustawą.**

**Hipotezą art. 42 § 2 ustawy prawo spółdzielcze nie jest jednak objęta sytuacja, gdy uchwała walnego zgromadzenia (zebrania przedstawicieli) została podjęta w celu obejścia ustawy. W takim wypadku uchwała jest bezwzględnie nieważna również na podstawie art. 58 § 1 k.c." (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2011 r., sygn. akt II CSK 620/10, LEX nr 846567).**

**„W piśmiennictwie prawniczym przeważa - a w orzecznictwie sądowym jest wyłączny - pogląd, że uchwały organów spółdzielni wywołujące skutki prawne są czynnościami prawnymi w rozumieniu prawa cywilnego. Do uchwał wszystkich organów spółdzielni, których funkcje są identyczne lub bezpośrednio związane z funkcją walnego zgromadzenia, w szczególności do uchwał i czynności zebrania przedstawicieli, mają zastosowanie - w zakresie wskazanym w ustawie - przepisy o walnym zgromadzeniu, ponieważ organ wykonuje te same funkcje co walne zgromadzenie spółdzielni. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 1990 r. III CZP 7/90).**

**Kwestia przydatności, na gruncie prawa spółdzielczego, konstrukcji nieważności bezwzględnej nie nasuwa w literaturze przedmiotu i judykaturze wątpliwości. Prawo spółdzielcze bowiem nie stanowi, jeżeli chodzi o wchodzące w jego zakres stosunki cywilnoprawne, samodzielnej w stosunku do prawa cywilnego gałęzi prawa.**

Cywilnoprawne stosunki spółdzielcze są regulowane, jeżeli co innego nie wynika z prawa spółdzielczego, przez przepisy prawa cywilnego.

*W szczególności uchwały organów spółdzielni rodzące skutki cywilnoprawne podlegają - jako czynności prawne - odpowiednim przepisom zawartym w kodeksie cywilnym. Uchwały te, nie wyłączając uchwał walnego zebrania (zebranie przedstawicieli), nie mogą - podobnie jak inne czynności prawne - naruszać przepisów bezwzględnie obowiązujących, ich więc skuteczność podlega z tego punktu widzenia dyspozycjom art. 58 k.c., przewidującego wypadki nieważności czynności prawnych ze względu na niedopuszczalną ich treść (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 września 1969 r. III CZP 8/69, OSNCP 1970, z. 6, poz. 97).*

**Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie (sygn. akt I ACa 757/12)**

„Zarządca jest zobowiązany do prowadzenia zarządu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i z należytą starannością. Nienależytym wykonywaniem zarządu jest m.in. niepodjęcie działań mających na celu zwiększenie przychodów z nieruchomości”

*„Do obowiązków zarządcy należało także dbanie o prawidłowe rozliczenia osób zajmujących poszczególne lokale w budynku, czego pozwana nie robiła. Powyższe zachowanie zarządcy doprowadziło do powstania po stronie współwłaściciela szkody.”, „Zgodnie z art. 361 § 2 KC szkodą są nie tylko poniesione straty, ale także korzyści, które można byłoby osiągnąć, gdyby nie wyrządzenie szkody. W przedmiotowej sprawie szkodą jest to co powód, jako współwłaściciel, otrzymałby jako pożytki z kamienicy, gdyby zarząd był sprawowany zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki”, „Wobec ustanowienia zarządcy współwłaściciele nieruchomości, w tym powód, mogli pokładać zaufanie, że zarząd będzie sprawowany prawidłowo, a zarządca będzie dokonywał rozliczeń osób zajmujących poszczególne lokale. Te sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki działania pozwanej doprowadziły do powstania szkody po stronie powoda.”.*

*„W ocenie Sądu Okręgowego powyższe ustalenia faktyczne wskazują na niewłaściwe sprawowanie zarządu przez pozwaną, co stanowi podstawę jej odpowiedzialności na podstawie art. 471 KC.*

*Sąd uznał, że odpowiedzialność pozwanej za nienależyte wykonanie zobowiązania wynika z art. 938 § 1 KPK w zw. z art. 615 KPC. Zasądzona kwota stanowi sumę pożytków, które otrzymałby powód jako współwłaściciel, gdyby zarząd sprawowany byłby w sposób należyty”.*

Członkowie spółdzielni są w sensie ekonomicznym właścicielami majątku spółdzielni, co oznacza, że – uiszczając opłaty na rzecz spółdzielni – perycytują w kosztach zatrudnienia pracowników spółdzielni. (zob. wyrok Trybunału o sygn. K 5/01 oraz powołane tam orzecznictwo)... ”

*Cytaty do uzasadnienia sprzeciwu o*

**Zwiększenie opłat**

Zwiększenie opłat eksploatacyjnych przez spółdzielnie musi być uzasadnione wzrostem kosztów eksploatacji bieżącej nieruchomości lub podniesieniem stawek za dostawę mediów. Opłaty eksploatacyjne nie mogą przewyższać kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielczych.

*Niedopuszczalne jest (zakaz ustawowy), aby spółdzielnia obciążyła członków kosztami modernizacji jej własnego środka trwałego, jako że członek, osoba fizyczna, nie posiada obowiązku finansowania kosztów wytwarzania czy powiększania majątku innego od niego, podmiotu prawa – osoby prawnej. Ustawowym obowiązkiem członka, jest pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości a nie kosztów budowy cudzego mienia (chyba że na zasadzie dobrowolnej darowizny, co wymaga sporządzenia umowy darowizny wraz z jej opodatkowaniem).*

*Należy zwrócić uwagę, iż owe nadwyżki utrzymania nieruchomości tzw. „oszczędności” kwalifikują się w ujęciu prawnym jako ujawnione w rozliczeniu rocznym nadpłaty poszczególnych właścicieli lokali (i członków) w ramach świadczeń zaliczkowych na poczet kosztów eksploatacji nieruchomości. Tym samym opłata przekraczająca roczny koszt opłat eksploatacyjnych przypadający do konkretnego lokalu była świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. (w związku z art. 405 k.c.).*

*Reasumując należy podkreślić, że art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wyraża zasadę tzw. bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej,*

*Należy także pamiętać, że dotychczasowa kategoria „kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni” została zastąpiona po zmianie wprowadzonej nowelą czerwcową z 2007r. „kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust.3 u.s.m.” Jest to*



konsekwencją zmian art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m., a także konsekwentnym wprowadzeniem zasady rozdzielenia kosztów i opłat związanych z daną nieruchomością. W orzecznictwie i piśmiennictwie za utrwalony można uznać pogląd, że kategoria kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni /tzw. GZM/ została zastąpiona kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię.

**Roman Dzieczek - sędzia Sądu Apelacyjnego w Warszawie w książce pt. "Spółdzielnia mieszkaniowa i wspólnota mieszkaniowa jako zarządcy nieruchomości wielolokalowych".**

Wydawnictwo: LexisNexis Wydanie I, Warszawa 2009r.

pisze jednoznacznie, że: cyt.: "...dotychczasowa kategoria „kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni” została zastąpiona po zmianie wprowadzonej nowelą czerwową z 2007r. „kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust.3 u.s.m...”

Moim zdaniem powinien być uchwalane **regulaminy ustalenia opłat za używanie lokali, ewidencjonowania oraz rozliczania przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości...**

Podstawą do ustalenia wysokości opłat powinna być przeprowadzona kalkulacja kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu i nieruchomości wspólnej w oparciu o ewidencję pozaksiegową przychodów i kosztów, o której mowa w art. 29 ust. 1 u.w.l.

Kalkulacja powinna odpowiadać wymaganiom ustawy, a w szczególności wskazywać rzeczywiste i przewidywane koszty (- powinna wprost wynikać z ponoszonych na te cele kosztów).

**W orzecznictwie i piśmiennictwie za utrwalony można uznać pogląd, że regulamin wewnątrzspółdzielczy, jako pochodna prawa stanowionego nie może być sprzeczny z bezwzględnie obowiązującymi przepisami art. 4, 5 i 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.)**

Przepis art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje jednoznacznie, że prawa do pożytków z nieruchomości wspólnej nie mają mieszkańcy (także właściciele lokali) innych nieruchomości, a zatem spółdzielnia musi odrębnie ewidencjonować pożytki i przychody z każdej nieruchomości wspólnej i przeznaczać je wyłącznie na pokrywanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości wspólnej, z której te pożytki zostały osiągnięte.

Spółdzielnia nie może wewnętrznymi regulacjami modyfikować tej zasady, recypowanej do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali (R. Dzieczek. Prawo mieszkaniowe. Wyd. LEXISNEXIS. Warszawa 2008. Wydanie I, str. 123). Według mojej oceny pożytki i inne przychody z pozostałej działalności spółdzielni stanowią wynik finansowy spółdzielni zwany inaczej nadwyżką bilansową spółdzielni. A zgodnie z prawem Spółdzielczym tylko Walne Zgromadzenie ma prawo dokonanie podziału tej nadwyżki i uchwałą może ją przeznaczyć między innymi na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (i tylko członków spółdzielni) lub prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej. Rada Nadzorcza według mojej oceny nie ma tu nic do powiedzenia.

Podobnie jak w przypadku przepisów dotyczących spółdzielczych praw do lokali, obowiązki w zakresie wnoszenia opłat przez właścicieli lokali (przewidziane przepisami art. 4 ust. 2 i 4 u.s.m.) dotyczą zarówno lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych. **Także i w tym przypadku, zgodnie z wyrokiem SN z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 439/06, OSNC 2008, nr 1, poz. 10, opłaty te powinny odpowiadać ponoszonym kosztom. w art. 4 ust. 2 u.s.m. mówi się o kosztach związanych z utrzymaniem i eksploatacją lokali lub nieruchomości.**

Jak się wydaje, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych w rozumieniu art. 4 ust. 2 u.s.m. są tożsame z kosztami zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu u.w.l. Przyjęcie odmiennego założenia bardzo utrudniałoby bowiem realizację innych przepisów u.s.m.

Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążać będą właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części - zalicza się, zgodnie z art. 14 u.w.l.:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Zgodnie z brzmieniem art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sprawach nieuregulowanych w ustawie (o sp. mieszkaniowych) prawa i obowiązki członków spółdzielni (...) określają postanowienia statutu.

W statucie spółdzielni mieszkaniowej mogą być zatem zawarte postanowienia, które nie wchodzą w kolizję

z przepisami ustawy i albo uszczegóławiają te przepisy, albo dotyczą takich kwestii, których przepisy nie regulują.

Zatem w statucie mogą być wprowadzone regulacje umowne, ale tylko wówczas, gdy nie są one sprzeczne z ustawą (o sp. mieszkaniowych) i nie zostały w niej określone w sposób wyłączny.

W przypadku niezgodności uchwały z ustawą, nieważność uchwały ma charakter pierwotny i nie jest zależna od zaskarżenia jej w określonym przepisami prawa spółdzielczego trybie.